

## UNICO 2015: LA NUOVA DEDUZIONE PER L'ACQUISTO DI IMMOBILI DA LOCARE

di Celeste Vivenzi

### Premessa generale

Il decreto denominato “*Sblocca Italia*” (Decreto Legge n. 133-2014), ha introdotto una deduzione dal reddito, a favore delle persone fisiche che, alternativamente:

- a) acquistano unita immobiliari a destinazione residenziale di nuova costruzione (invendute alla data del 12 novembre 2014) o oggetto di interventi di ristrutturazione ;
- b) costruiscono un immobile a destinazione abitativa su un'area di propria proprietà.

### LE CONDIZIONI PER AVERE DIRITTO ALLA DETRAZIONE

#### Le condizioni sono le seguenti

- 1) Per avere diritto alla detrazione l'immobile acquistato/costruito deve essere locato entro 6 mesi dall'acquisto/costruzione con contratto di durata di almeno 8 anni continuativi, ad un canone di locazione non superiore a quello determinato secondo le regole del canone concordato (legge n. 431-1998, D.P.R. 380/2001 e legge n. 350-2003). Se il contratto si risolve prima del decorso del termine per motivi non imputabili al locatore, il diritto alla deduzione non decade se entro 1 anno dalla data di risoluzione del contratto se ne stipula un altro.
- 2) **Requisito temporale:** l'acquisto o la costruzione deve essere effettuato nel periodo compreso tra 01/01/2014 e il 31/12/2017.
- 3) **Requisito soggettivo:** il cedente deve essere :
  - a) un'impresa di costruzioni,
  - b) un'impresa di ristrutturazione,
  - c) cooperative edilizia;
  - d) impresa che ha effettuato interventi di ristrutturazione o restauro conservativo (art. 3 DPR 380/2001).

**Nota bene**

Secondo le istruzioni al modello Unico le unità immobiliari oggetto di interventi di ristrutturazione edilizia, o di restauro e di risanamento conservativo devono essere cedute da imprese di ristrutturazione immobiliare e da cooperative edilizie (quindi sembrerebbero da escludere le imprese che non svolgono attività edilizie).

4) **L'agevolazione non è cumulabile con altre agevolazioni previste per le stesse spese** (in assenza di chiarimenti ufficiali si ritiene debbano intendersi tali le agevolazione di cui all'art. 16-bis, c. 3, TUIR).

5) **Il soggetto acquirente può essere esclusivamente una persona fisica non esercente attività commerciale.**

6) **Requisiti oggettivi dell'immobile:**

a) **l'immobile deve essere abitativo e non deve essere classificato o classificabile nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9;**

b) l'immobile non deve essere ubicato nelle zone omogenee classificate E (parti del territorio destinate ad usi agricoli);

c) l'immobile deve avere classificazione energetica A o B;

d) **non devono sussistere rapporti di parentela entro il primo grado tra locatore e locatario.**

**IL VALORE ECONOMICO DELL'AGEVOLAZIONE**

Il prezzo pagato per l'immobile e ammesso in deduzione al 20% dal reddito complessivo nel limite massimo di 300.000 euro e la deduzione viene ripartita in 8 quote annuali di pari importo (il 20 % si applica al prezzo risultante dall'atto di compravendita e agli interessi passivi dipendenti da mutui per l'acquisto ; nel caso di costruzione, occorre fare riferimento alle spese sostenute per prestazioni di servizi, dipendenti da contratti di appalto, attestata dall'impresa che esegue i lavori).

**Nota bene:****DUBBI IN ATTESA DI CHIARIMENTO UFFICIALE**

- sarebbe interessante conoscere che cosa accade all'agevolazione nel caso in cui, dopo un periodo di locazione, il fabbricato non venga più locato (nello specifico se il contribuente decada in tutto ovvero in parte dall'agevolazione stessa);
- nel caso in cui la locazione dell'immobile si risolva più volte sarebbe necessario conoscere gli effetti relativamente al diritto all'agevolazione da parte del contribuente;
- necessita di conoscere se la modifica della rendita dopo l'acquisto o costruzione ovvero durante il periodo di otto anni possa causare la perdita dell'agevolazione.

**ESEMPIO PRATICO**

Acquisto Immobile nuovo da parte di persona fisica non esercente attività commerciale da Immobiliare di costruzione concesso in locazione entro 6 mesi dall'acquisto:

Corrispettivo = 200.000 euro;

Canone annuo concordato = 4.000 euro;

**Agevolazione spettante:**

- Deduzione del 20% :  $200.000 \times 20\% = 40.000$
- Quota annuale di deduzione =  $40.000/8 = 5.000$

**Indicazione nel modello Unico: quadro RP sezione II - Spese e oneri per i quali spetta la deduzione dal reddito complessivo:**

- **colonna 1:** si deve indicare la data di stipula del contratto di locazione dell'immobile acquistato o costruito;
- **colonna 2:** si deve indicare la spesa sostenuta per l'acquisto o la costruzione dell'immobile dato in locazione (entro il limite di 300.000 euro);
- **colonna 3:** si deve indicare l'importo degli interessi passivi dipendenti dai mutui contratti per l'acquisto dell'unità immobiliare oggetto dell'agevolazione;
- **colonna 4:** si deve indicare il 20% dell'ammontare risultante dalla somma degli importi indicati nelle colonne 2 e 3.

Se la deduzione spetta per l'acquisto o la costruzione di più immobili è necessario

compilare un rigo per ciascun immobile utilizzando vari moduli e , in questo caso , le spese sostenute in relazione a più immobili, debbono essere indicate nella colonna 4 una sola volta sul primo dei modelli utilizzati, indicando il 20% della somma di tutte le colonne 2 e 3 dei diversi moduli compilati.

RP32	Spese per acquisto o costruzione di abitazioni date in locazione	Data stipula locazione			Spesa acquisto/costruzione	Interessi	Totale importo deducibile
		1 giorno	2 mese	3 anno			
					2	3	4
					,00	,00	,00

23 SETTEMBRE 2015  
CELESTE VIVENZI